

LA SOUS-LOCATION

La sous-location est une solution qui vous permet de quitter temporairement votre logement en le louant à une autre personne pendant votre absence. C'est pratique si vous prévoyez voyager pendant plusieurs mois ou encore partir étudier ou travailler temporairement dans une autre ville. Vous n'aurez pas à payer deux loyers en même temps. Lorsque le bail de sous-location prend fin, vous allez pouvoir occuper de nouveau votre logement.

L'entente entre le sous-locateur et le sous-locataire

Lorsque vous avez trouvé des personnes intéressées à sous-louer votre logement, faites-leur passer une entrevue et demandez-leur des références. Soyez de bon sous-locateur et respectez leur droit à la vie privée. Si vous partagez un logement avec des colocataires, demandez leur de vous aider à choisir le candidat idéal.

Faites une entente écrite avec la personne sous-locataire de votre logement. Vous pouvez utiliser le formulaire de bail obligatoire de la Régie et indiquer sous-locateur et sous-locataire au lieu de propriétaire et locataire. Le sous-locataire a droit à une copie du bail de sous-location et, s'il y a lieu, à une copie du règlement d'immeuble.

Si dans le bail de sous-location, vous accordez au sous-locataire des droits additionnels qui ne sont pas prévus dans le bail entre vous et le propriétaire, vous devez vous assurer qu'ils seront respectés. Par exemple, vous décidez d'inclure dans le loyer l'utilisation des électroménagers, l'accès à Internet, les services téléphoniques, le chauffage, etc. Cependant, vous ne pouvez pas accorder au sous-locataire des droits que vous ne possédez pas vous-même, comme le droit d'héberger des animaux, de faire des constructions ou de dépasser la durée du bail original.

L'avis au propriétaire

Une fois le futur sous-locataire trouvé, vous devez envoyer un avis de sous-location à votre propriétaire. L'avis doit inclure : le nom de votre sous-locataire, son adresse et la période à laquelle la sous-location sera effective. L'avis doit être envoyé à l'adresse du propriétaire qui est inscrite sur le bail. Le propriétaire a 15 jours à compter de la réception de votre avis pour vous répondre. Il peut accepter ou refuser votre offre. Un propriétaire ne peut refuser la sous-location sans motifs sérieux (incapacité de payer, troubles de comportements, etc.). Si le propriétaire oublie ou ne répond pas à votre avis dans les 15 jours, c'est qu'il accepte la sous-location.

Les droits du sous-locataire

La personne à qui vous sous-louez votre logement a tous les droits et obligations d'un locataire sauf le droit du maintien dans les lieux. C'est-à-dire qu'il n'aura pas droit au renouvellement du bail de sous-location à la fin de celui-ci et vous pourrez réintégrer votre logement à ce moment-là. Le sous-locataire ne pourra s'y opposer. Pour récupérer le logement en cours de bail, le sous-locateur doit envoyer au sous-locataire un préavis de 10 jours.

Si le sous-locataire ne réussit pas à vous joindre parce que vous êtes à l'étranger, il peut s'adresser directement au propriétaire lorsqu'un problème survient. Dans le cas de l'inaction du propriétaire, le

sous-locataire peut présenter une demande à la Régie.

En tant que sous-locateur, quelles sont vos obligations vis-à-vis du sous-locataire?

Vous avez plusieurs obligations vis-à-vis du sous-locataire. Au même titre que tout locateur, vous devrez livrer le logement en bon état et propre. Vous devez aussi veiller à ce que le logement soit paisible. Vous jouez donc le rôle de « propriétaire » auprès du sous-locataire. Le sous-locataire peut s'adresser à la Régie pour vous forcer à remplir vos obligations.

Par exemple : un sous-locataire pourrait prendre un recours contre vous, le sous-locateur, afin de vous forcer à réparer une rampe d'escalier pourrie qui le met en danger. Rien ne vous empêche vous aussi de vous plaindre à la Régie, contre le propriétaire, pour la même rampe.

Les obligations du sous-locateur envers le propriétaire

Quant à vous, **en tant que sous-locateur, vous demeurez responsable du bail**. Vous demeurez alors locataire avec tous vos droits et vos obligations. Votre principale obligation demeure le paiement du loyer. Si le sous-locataire ne vous paye pas son loyer, vous allez devoir payer à votre propriétaire et obtenir par la suite le remboursement du sous-locataire. De même, vous serez responsable envers le propriétaire des dommages causés au logement par le sous-locataire. Vous conservez cependant le droit de poursuivre votre sous-locataire pour vous faire rembourser ce que vous aurez dû payer au propriétaire.

Si vous ne voulez pas renouveler le bail original à son expiration, vous devez aviser votre propriétaire dans les délais prévus (voir la section sur [Le renouvellement du bail](#)). Vous ne pouvez compter sur le sous-locataire pour le faire. Si le sous-locataire souhaite demeurer dans le logement, il pourra alors tenter de conclure un nouveau bail directement avec le propriétaire.

Quels sont vos recours si le propriétaire refuse votre demande de sous-location ?

Vous pouvez déposer une demande à la Régie du logement pour forcer votre propriétaire à accepter la sous-location de votre logement si celui-ci n'a pas de motif sérieux de la refuser. Attention ! Il ne sert à rien de déposer une demande si votre sous-locataire a de mauvaises références quant au paiement du loyer ou à son comportement comme locataire. Il est donc important de vérifier les références avant de soumettre une candidature.

Il existe 3 cas où la loi interdit explicitement la sous-location :

- vous êtes une personne aux études et habitez dans une résidence étudiante;
- vous êtes locataire d'un logement subventionné;
- votre logement vous sert de résidence familiale et votre conjoint ne vous a pas donné son consentement écrit.

À noter :

Sauf exceptions la sous-location est rarement permise dans les coop et les osbl.

Un propriétaire peut-il demander la résiliation de la sous-location?

Oui. Le propriétaire peut demander la résiliation de la sous-location lorsque le sous-locataire a lui-même causé un préjudice sérieux ou nuit aux autres locataires de l'immeuble. Par exemple, le sous-locataire fait du bruit à un point tel, que les autres locataires s'en plaignent, etc.

